CHUA ENG SONG

lwn.

PRAFULA MANHARLAL GATHANI PERMANAND

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[GUAMAN SIVIL NO. 22-549-89]
22 MAY 1991

KONTRAK: *Ejen - Hubungan rapat antara ejen dengan defendan - Opsyen - Samaada penjualan benar berlaku - Remedi pelaksanaan spesifik.*

PROSEDUR SIVIL: *Permohonan membatalkan pembelaan defendan - Asas-asas pembatalan - Amalan Peguam memfail afidavit sokongan - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 18 k. 19.*

Plaintif membeli sebuah apartment dari defendan dengan harga RM370,000 dan telah membayar deposit RM37,000 pada 2 November 1989 kepada New Bob (ejen defendan). Apabila defendan enggan melaksanakan kontrak, plaintif telah memohon pelaksanaan spesifik. Apabila kes ini didengar oleh Hakim, plaintif memohon gantirugi sahaja kerana harta telah dipindahmilik.

Dalam pembelaannya, defendan menyatakan ia telah memberi opsyen kepada New Bob untuk menjual apartment itu, tetapi opsyen itu tamat pada 31 Oktober 1989. Oleh itu, kata defendan, New Bob tidak ada kuasa lagi untuk menjual harta itu kepada plaintif. Peguam plaintif berhujah bahawa soal sama ada New Bob melanggar syarat-syarat opsyen itu hanya melibatkan New Bob dengan defendan, bukan dengan plaintif.

Plaintif memohon membatalkan pernyataan pembelaan defendan di bawah A. 18 k. 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Yang menjadi isu ialah sama ada pembelaan defendan itu palsu dan sama ada terdapat persoalan-persoalan yang patut dibicarakan.

Diputuskan:

[1] Meneliti fakta kes ini, di peringkat ini, ternampak penglibatan yang erat dan mencurigakan antara New Bob dengan plaintif. Oleh sebab itu, soal sama ada opsyen itu hanya melibatkan New Bob dan defendan, adalah soal yang perlu dibicarakan.

[2] Berdasarkan fakta pembelaan, pembelaan defendan bukan sesuatu yang palsu, tak boleh dipakai, mengaibkan, remeh, menyusahkan atau boleh menjejaskan, menghalang atau menlengahkan perbicaraan itu dengan adil. Sebaliknya terdapat persoalan-persoalan, fakta dan undang-undang, yang hanya boleh diputuskan selepas perbicaraan sepenuhnya.

Obiter: Amalan Peguam pihak berkenaan memfailkan afidavit sokongan hendaklah diberhentikan. Pihak yang terlibat dalam kes adalah plaintif dan defendan sahaja dan merekalah sepatutnya yang memfailkan afidavit.

[Permohonan plaintif ditolak.]

Kes-kes yang dirujuk:

*Alliance (M) Engineering Co. Sdn. Bhd. Singapore lwn. San Development Sdn. Bhd. [1972] 2 MLJ 100 (**dirujuk**)*

*Ang Beng Lee lwn. Government of Malaysia [1965] 2 MLJ 141 (**dirujuk**)*

*C.C. Ng & Brothers Sdn. Bhd. lwn. Government of the State of Pahang [1985] CLJ (Rep) 45 (**dirujuk**)*

*Chung Khiaw Bank Ltd. lwn. Multidev Sdn. Bhd. & Ors [1979] 1 MLJ 93 (**dirujuk**)*

*Million Group Credit Sdn. Bhd. lwn. Lee Shoo Khoon & Ors. [1986] 1 MLJ 315 (**diikuti**)*
*Peck lwn. Russel [1923] 4 FMSLR 32 (**dirujuk**)*
*Sivagami Achi lwn. P.R.M. Ramanathan Chettiar & Anor. [1959] MLJ 221 (**dirujuk**)*
*Tan Chee Hoe & Anor. lwn. Ram Jethmal Punjabi [1983] CLJ (Rep) 1022 (**dirujuk**)*
*Teo Siew Peng lwn. Guok Sing Ong & Anor. [1983] 1 MLJ 132 (**dirujuk**)*
*Tractors Malaysia Bhd. lwn. Tio Chee Hing [1975] 2 MLJ 1 (**dirujuk**)*

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 18 r. 19(1)(a)
Legal Profession (Practice and Etiquette) Rules 1978, r. 28

Bagi pihak plaintif - Tan Bak Lee; T/n. Tan Bak Lee & Co.
Bagi pihak defendan - P.S. Gill; T/n. Gill & Tang

[**Nota Pengarang:** Plaintif telah membuat rayuan ke Mahkamah Agung, vide M.A.R.S. No: 02-199-91]

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

Mengikut pernyataan tuntutannya, plaintif menyatakan bahawa pada 1 November 1989, plaintif bersetuju membeli sebuah "apartment" (harta itu) dengan harga RM370,000 menerusi M/s New Bob Realty Sdn. Bhd. (New Bob), iaitu ejen defendan. Mengikut plaintif, beliau telah membayar deposit sebanyak RM37,000 pada 2 November 1989 kepada New Bob. Plaintif memohon Mahkamah ini memerintahkan defendan supaya menyudahkan penjualan itu dan memindahmilik harta itu kepadanya.

Defendan telah memasukkan pembelaannya. Defendan, antara lain mengaku memberi opsyen kepada New Bob untuk menjual harta itu, tetapi opsyen itu hanya sah sehingga 31 Oktober 1989. Oleh itu New Bob tidak mempunyai kuasa lagi untuk menjual harta itu kepada plaintif pada 1 November 1989.

Perlu disebut di sini bahawa pembelaan ini ternyata keliru. Sebenarnya adalah dipersetujui oleh kedua belah pihak bahawa opsyen itu berkuatkuasa mulai 1 November 1989 jika harta itu tidak dijual kepada orang lain sebelum 1 November 1989. Perlu juga diambil perhatian bahawa ini adalah permohonan plaintif untuk membatalkan pernyataan pembelaan defendan di bawah Aturan 18 Kaedah 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi, 1980. Mengikut saman-dalam-kamar (lampiran 7) plaintif, alasan-alasan bagi permohonan ini ialah:

(a) it (defence) discloses no reasonable defence;

(b) it is scandalous, frivolous and/or vexatious;

(c) it may prejudice, embarrass and/or delay the fair trial of this action.

Dalam menimbangkan permohonan ini perlu diambil ingatan bahawa kuasa untuk membatalkan pernyataan pembelaan ini adalah satu kuasa yang "drastic" yang patut dilakukan, dengan hati-hati - lihat antara lain *Tractors Malaysia Bhd. lwn. Tio Chee Hing* [1975] 2 MLJ 1 PC dan *C.C. Ng & Brothers Sdn. Bhd. lwn. Government of the State of Pahang* [1985] CLJ (Rep) 45 FC. Hanya dalam kes-kes di mana pembelaan itu ternyata palsu (sham), atau dalam perkataan lain, tidak ada persoalan yang patut dibicarakan, barulah permohonan seperti ini patut dibenarkan lihat *Chung Khiaw Bank Ltd. lwn. Multidev Sdn. Bhd. & Yg. Ln.* [1979] 1 MLJ 93 - Di mana terdapat persoalan-persoalan yang patut dibicarakan, bidangkuasa terus (summary jurisdiction) di bawah kaedah ini tidak patut digunakan - lihat *Sivagami Achi lwn.*

P.R.M. Ramanathan Chettiar & Anor. [1959] MLJ 221; *Peck lwn. Russel* [1923] 4 FMSLR 32 CA; *Alliance (M) Engineering Co. Sdn. Bhd. Singapore lwn. San Development Sdn. Bhd.* [1972] 2 MLJ 100 dan *Ang Beng Lee lwn. Government of Malaysia* [1965] 2 MLJ 141. Malangnya kes ini tidak dihujahkan satu persatu mengikut alasan-alasan yang terkandung dalam saman-dalam-kamar berkenaan. Tetapi, memandangkan bahawa Peguam plaintif mengemukakan keterangan melalui afidavit (lampiran 8), andaiannya ialah beliau tidak lagi melandaskan permohonannya di bawah perenggan (a) kaedah 19(l), Aturan 18, kerana mengikut kaedah kecil (2) kaedah itu keterangan tidak boleh diterima dalam permohonan di bawah kaedah 19(l)(a).

Soalnya ialah, adakah pembelaan defendan palsu atau tidak terdapat persoalan-persoa1an yang patut dibicarakan? Tidak dinafikan bahawa defendan memberi opsyen kepada New Bob. Tetapi keadaan dan syarat-syarat opsyen itu diberi dijelaskan dalam afidavit M.B. Gathani, wakil (attorney) defendan (lampiran 11) seperti berikut:

(a) Around the middle of October 1989 I having granted an option for the sale of the property to one Ms. Cindy Chew of City Mas at RM300,000 negotiations were in progress with the buyer introduced by her when finally I had informed the buyer that unless the deposit of l0% of the purchase price was paid to my Solicitors Chin Eng & Co. Penang by 3l October 1989, I would no longer entertain any further negotiations.

(b) Whilst the negotiations were in progress New Bob Realty Sdn. Bhd. (hereinafter called New Bob) enquired if my wife's property was for sale and requested for an option to sell the property at RM370,000 to be granted to New Bob and I informed the lady that negotiations were in progress with a buyer recommended by Ms. Cindy Chew and that in the event the deposit was not paid to my solicitors by 31 October 1989, I would certainly grant an option commencing from 1 November 1989, for a period of 14 days.

(c) The same lady from New Bob then telephoned to me in Singapore prior to 31 October (*sic*) 1989 requesting for an option which would commence from 1 November 1989 and I asked her to fax to me the prepared option requested which she did. However as the option as prepared was for the property to be sold with vacant possession, I informed her to forward to me a fresh option which provided for sale without vacant possession and at 11.45 a.m. on 31 October 1989, she faxed to me an option. However as some of the terms were not acceptable to me I informed the lady at New Bob who then suggested that I make whatever deletions and/or additions necessary and to sign the same and fax it to her which I agreed. I also reminded her that the validity of the option was subject to the intending buyer not paying the deposit to my solicitors in Penang by the close of 31 October 1989 and subject also to my telephoning them on 1 November 1989 that it was in order for them to proceed to find a buyer.

(d) Accordingly at about 3.15 p.m. on 31 October 1989 I sent to New Bob the option to sell duly signed by me with the necessary amendments and conditions hand written thereon by fax. The option marked to Chua's affidavit is the document faxed by me save that there was no witness to my signature and the date of the option was left blank.

(e) On 31 October 1989 I was informed by my solicitor Mr. Tan Chin Eng of Chin Eng & Co. that the purchaser had deposited the sum of RM30,000 being 10% of the purchase price and accordingly the said property was sold. I subsequently received a letter of even date from my solicitors together with the agreements. A copy of the letter is now shown to me hereto annexed and marked "MBG-1".

(f) On 1 November 1989 when I arrived at my office I saw a fax from one Leslie Lee which

was sent on 31 October 1989 at 5.09 p.m. after my office had closed. A copy of the fax is now shown to me hereto annexed and marked "MBG-2". I crave leave to refer to the said fax in particular the last paragraph which reads thus:

> This is to confirm that unless we receive your confirmation that the unit is sold before our office closes at 6 o'clock today, the option granted to us shall be deemed to be effective thereafter.

What in fact was agreed to between myself and the lady at New Bob was that only if the property was not sold by 3l October 1989 I would telephone New Bob whereafter the option would become effective and not the other way around.

(g) After reading "MBG-2" I immediately telephoned New Bob and told them that the option was deemed cancelled and withdrawn as the property had been sold on 3l October 1989 for RM300,000.

(h) After my telephone calls in spite of telling New Bob the option was cancelled and withdrawn New Bob then sent a fax at 8.45 a.m. ignoring my call and purporting to exercise the option which said option had become invalid as the condition precedent to the option had not materialised.

Afidavit ini tidak dijawab oleh plaintif.

Hanya satu afidavit yang difailkan bagi pihak paintif bagi menyokong permohonan ini iaitu afidavit plaintif sendiri - Lampiran 8. Beliau tidak menyebut langsung berkenaan keadaan di sekeliling pemberian opsyen dan apa yang berlaku pada hari-hari berkenaan.

Tetapi Peguam plaintif, mendasarkan hujahnya di atas fakta-fakta yang dinyatakan dalam afidavit yang dibuat olehnya sendiri, selain daripada fakta-fakta yang terdapat dalam afidavit M.B. Gathani.

Beberapa perkara perlu disebut berkenaan afidavit Peguam plaintif ini.

Pertama, afidavit itu adalah afidavit Peguam yang mewakili plaintif dalam guaman ini. Afidavit itu bukan sekadar menyatakan perjalanan prosiding kes ini. Sebaliknya ia mengandungi keterangan yang penting bagi kes plaintif. Dalam hal ini rasanya eloklah diulangi apa yang dikatakan oleh Shankar H. dalam kes *Million Group Credit Sdn. Bhd. lwn. Lee Shoo Khoon & Ors.* [1986] 1 MLJ 315 pada ms.317:

> A second point which needs to be emphasised is that the practice of solicitors themselves filing contentious affidavits in pending applications should be discouraged. The parties are the litigants and it is they who should be giving evidence. The rules relating to conduct and etiquette in the profession quite clearly say that a solicitor should not appear as such in a matter in which he has reason to believe that he will be a witness in respect of a material and disputed question of fact (see r. 28 of the Legal Profession (Practice and Etiquette) Rules 1978.)

Kedua, afidavit itu adalah difailkan bagi menyokong permohonan mendapat perintah larangan yang telahpun didengar ex parte oleh saudara saya Wan Adnan H. pada 5 Januari 1990. Ketiga, kebanyakan pernyataan fakta yang dinyatakan oleh Peguam plaintif dalam afidavitnya itu ternyata adalah "hearsay".

Kembali semula kepada opsyen itu. Kedua pihak bersetuju bahawa opsyen itu bersyarat. Antara syarat-syaratnya ialah:

(a) "This option shall be exercisable and remain in force for 14 days from 1 November 1989..." perenggan 5.

(b)(i) This option shall be validly exercised by you (New Bob) informing me by A.R.

Registered letter that a purchaser has confirmed the purchase at the price and terms herein stated. Thereupon there shall be a binding contract for the sale and purchase of the above property.

(ii) A 10% deposit of the purchase price has to be paid upon the signing of the Sale and Purchase agreement and the balance shall be paid within three (03) months) - perenggan 7.

(c) The Sale and Purchase Agreement shall be the standard one as prepared by one of your company's lawyers, so long as terms are not prejudicial to me (defendant) - perenggan 8.

(d) This option becomes effective on 1 November 1989 so long as the property remains unsold as at 31 October 1989."

Perlu diambil perhatian bahawa opsyen ini bertarikh 1 November 1989. Biarlah saya bincangkan syarat (d) terlebih dahulu, kerana syarat inilah yang menjadi pokok perbalahan kedua pihak. Dalam perkara ini, soalnya adakah defendan mengesahkan bahawa harta itu tidak dijual kepada orang lain sebelum 1 November 1989. Perlu diambil ingatan di sini bahawa, mengikut afidavit M.G. Gathani yang tidak dijawab oleh plaintif, pada 31 Oktober 1989, seorang perempuan daripada New Bob menalipon M.B. Gathani yang berada di Singapura untuk mendapat opsyen. Pada pukul 11.45 pagi itu perempuan itu menghantar melalui fax deraf opsyen itu kepadanya. Pada pukul 3.15 petang hari itu juga M.B. Gathani menghantar opsyen itu kepada New Bob melalui fax juga. Pada **pukul 5.09** petang itu juga New Bob menghantar melalui fax satu nota kepada defendan yang antara lain menyatakan:

> This is also to confirm that unless we receive your confirmation that the unit is sold **before our office closes at 6 o'clock today**, the option granted to us shall be deemed to be effective thereafter.

Peguam plaintif menghujahkan, oleh sebab defendan tidak menjawab sebelum pukul 6 petang hari itu (31 Oktober 1989) maka opsyen itu berkuatkuasa mulai 1 November 1989.

M.B. Gathani, dalam afidavitnya menyatakan bahawa dia melihat nota itu pada 1 November 1989 dan terus menalipon New Bob.

Pada pandangan saya, adalah amat tidak munasabah bagi New Bob menghantar nota seperti itu pada pukul 5.09 petang dan memberi tempoh kepada defendan untuk menjawab sebelum pukul 6 petang itu juga. Cara yang dibuat oleh New Bob itu juga bertentangan dengan cara yang dinyatakan dalam afidavit M.B. Gathani iaitu dia akan menalifon New Bob pada 1 November 1989 untuk mengesahkan sama ada harta itu telah dijual atau tidak.

Peguam plaintif menekankan bahawa soal New Bob melanggar syarat-syarat opsyen itu hanya soal antara New Bob dengan defendan, bukan dengan plaintif. Tetapi meneliti fakta kes ini, di peringkat ini, ternampak penglibatan yang erat dan mencurigakan antara New Bob dengan plaintif. Fakta-fakta itu ialah:

Pertama, bahawa plaintif mempunyai hubungan keluarga dengan pengarah-pengarah New Bob. Ini tidak dinafikan.

Kedua, Cindy Chew, ejen yang menjual tanah itu kepada pembeli yang lain itu adalah bekas pekerja New Bob. Mengikut M.B. Gathani New Bob tidak senang dengan kejayaan Cindy Chew mendapat pembeli yang lain itu. Ini juga tidak dinafikan.

Ketiga, cara New Bob mendapat opsyen itu daripada defendan dan cara New Bob "mendapat pengesahan" bahawa harta itu tidak dijual pada 31 Oktober 1989, juga menimbulkan curiga tentang keikhlasan New Bob dalam urusan itu.

Keempat, cara New Bob "menjual" harta ini dengan amat segera menimbulkan kecurigaan sama ada "penjualan" sebenarnya berlaku. Apatah lagi jika diambil perhatian bahawa plaintif "membayar" deposit 10% dengan serta merta (iaitu pada 2 November 1989) walaupun mengikut opsyen itu dia cuma perlu membayarnya "upon the signing of the Sale and Purchase Agreement." Resit yang dikemukakan tidak menyatakan sama ada deposit RM37,000 itu dibayar dengan wang tunai atau cek.

Kelima, hakikat bahawa plaintif cuma mengambil tindakan terhadap defendan dan tidak menamakan New Bob sebagai salah satu defendan juga menyokong kemungkinan terdapat pakatan di antara plaintif dengan New Bob.

Semua ini tidak membolehkan saya mengatakan dengan pasti, tanpa perbicaraan, bahawa soal pematuhan opsyen itu hanya perkara yang melibatkan New Bob dan defendan.

Mahkamah sentiasa menghendaki bahawa opsyen mestilah dilaksanakan (exercised) mengikut cara yang disebut di dalam opsyen itu. Cara itu mestilah dipatuhi dengan ketat. Sebagai misalan lihat *Tan Chee Hoe & Anor. lwn. Ram Jethmal Punjabi* [1983] CLJ (Rep) 1022 dan *Teo Siew Peng lwn. Guok Sing Ong & Anor.* [1983] 1 MLJ 132. Adakah syarat-syarat yang saya perturunkan di awal tadi telah dipatuhi oleh New Bob? Persoalan ini perlu dibicarakan.

Memang terdapat sedikit kekeliruan dalam pembelaan defendan yang difailkan pada 5 Julai 1990. Ini diakui oleh M.B. Gathani dalam afidavitnya bagi menentang permohonan ini (lampiran 11) yang tidak dijawab oleh plaintif. Dalam afidavit ini kekeliruan itu "dibetulkan". Defendan boleh meminda pembelaannya. Oleh itu pada pandangan saya hal ini tidak boleh menjadi penghalang kepada defendan untuk membela tindakan ini. Perlu diingat Peguam plaintif pun tidak membangkitkan soal ini.

Memanglah Peguam plaintif sekarang ini, memandangkan bahawa harta itu telah pun dipindahmilik, tidak meminta Mahkamah membuat perintah pelaksanaan spesifik, tetapi cuma memohon ganti-rugi (walaupun tidak dipohon dalam writ dan pernyataan tuntutan), saya dapati bahawa ini bukanlah satu kes di mana pembelaan adalah palsu (sham), tak boleh dipakai langsung (unsustainable), mengaibkan, remeh, menyusahkan atau boleh menjejaskan, menghalang atau melengahkan perbicaraan itu dengan adil. Sebaliknya, terdapat persoalan-persoalan, fakta dan undang-undang, yang hanya boleh diputuskan selepas perbicaraan sepenuhnya. Oleh itu saya menolak permohonan ini dengan kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 1725